

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0829-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° **505-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES NUEVA JUVENTUD NUEVO ILO** representada por Pedro Humberto Tantahuahua Arcaya, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 1,398.50 m², ubicado en el Asentamiento Humano Programa Municipal de Vivienda N° IV Nuevo Ilo, Mz. 48, Lote 3, distrito de Ilo, provincia de Ilo y departamento de Moquegua; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 24 de junio de 2024 (S.I. N° 17588-2024) la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES NUEVA JUVENTUD NUEVO ILO** representada por Pedro Humberto Tantahuahua Arcaya (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sin señalar la causal, sin embargo indica que viene ocupándolo por orden de la Municipalidad de Ilo. (fojas 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **1)** copia de documento nacional de identidad del representante (fojas 4); **2)** copia de certificado de vigencia emitido por la SUNARP (fojas 5); **3)** Resolución de Sub gerencia N° 129-2024-SGPC-GPDSE- MPI de 12 de junio de 2024 (fojas 7); **4)** copia de la partida registral N° P08024807 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Tacna (fojas 8); **5)** certificado de zonificación y vías N° 018-2024-SGOUCA/GDUA-MPI de 6 de mayo de 2024 (fojas 16); **6)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 019-2024-SGOUCA/GDUA-MPI de 02 de mayo de 2024 (fojas 20); **7)** plano de modificación de trazado y lotización (fojas 21).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00806-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio del 2024 (fojas 22) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P08024807 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral Ilo, con CUS N° 75103.
- ii. Se encuentra destinado a Otros Fines, por tanto, es un equipamiento urbano con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible según partida registral.
- iii. En el asiento N° 00005 se afecta en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Ilo, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- iv. “El predio” se ubica en ámbito urbano consolidado, sobre el cual se encontrarían asentados puestos de comercio ambulatorio, de características removibles (toldos y varillas de fierro).
- v. “El predio” tiene zonificación Comercio Vecinal (CV).

10. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (otros fines), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Ilo), con carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y **afectados en uso a la defensa nacional**; los palacios, las sedes gubernativas e

posible por tanto su disposición a favor de “la administrada”, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de venta.

11. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al estar vigente un acto de administración a favor de la Municipalidad Provincial de Ilo (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe Brigada N° 439-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 868-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES NUEVA JUVENTUD NUEVO ILO** representada por Pedro Humberto Tantahuahua Arcaya, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.